

国 不 動 第 2 0 号
令 和 6 年 6 月 21 日

業界団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
(公 印 省 略)

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額
及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

国土交通省で策定する「不動産による空き家対策推進プログラム」の一環として、空き家や空き地、マンションの空き室（以下「空き家等」という。）の流通のビジネス化を支援するため、昭和 45 年建設省告示第 1552 号の一部を改正する告示（令和 6 年国土交通省告示第 949 号）が令和 6 年 6 月 21 日に公布され、令和 6 年 7 月 1 日から施行される。これを踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成 13 年国総動第 3 号。以下「ガイドライン」という。）についても所要の改正を行い、令和 6 年 7 月 1 日から施行することとした。

これに伴い、下記のとおり通知するので、貴団体におかれては、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知・徹底を図られたい。

記

国土交通省で策定する「不動産による空き家対策推進プログラム」の一環として、空き家等の流通のビジネス化を支援するため、令和 6 年 7 月 1 日から、昭和 45 年建設省告示第 1552 号の一部を改正する告示（令和 6 年国土交通省告示第 949 号）による改正後の宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額が施行される。

これを踏まえ、ガイドラインについても別紙のとおり所要の改正を行い、新たに講ずる媒介報酬の特例規定の考え方等を明らかにするほか、媒介以外の関連業務に係る記載を充実させ、取組促進を図ることとした。

以 上

空き家等に係る媒介報酬規制の見直し (概要1)

報酬規制の現状と課題

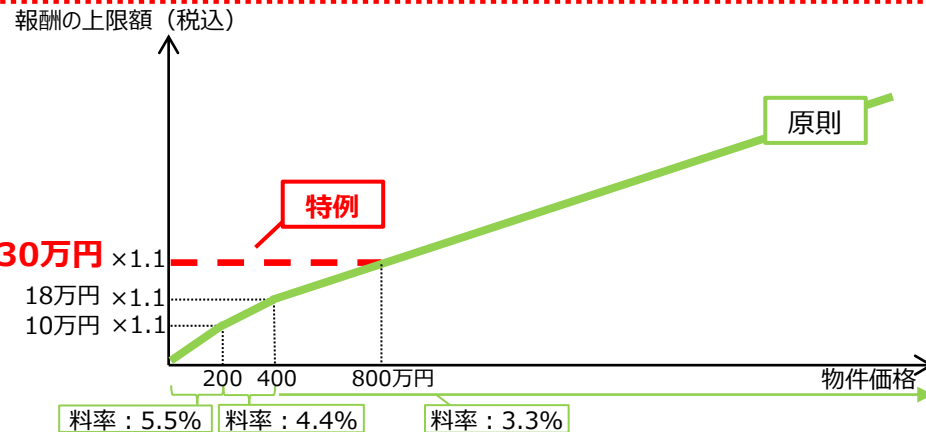
- 宅建業法において、宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる**報酬額に上限を設定**（法第46条に基づく大臣告示）
 ⇒ **空き家等の流通促進が喫緊の課題**となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うには**ビジネス上の課題**があることから、**報酬の上限について見直し**

売買取引に係る報酬額

【原則】
 依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて**一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内**

【低廉な空家等の媒介の特例】

低廉な空家等（物件価格が**800万円以下**の宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による**上限を超えて報酬を受領できる（30万円の1.1倍が上限）**。



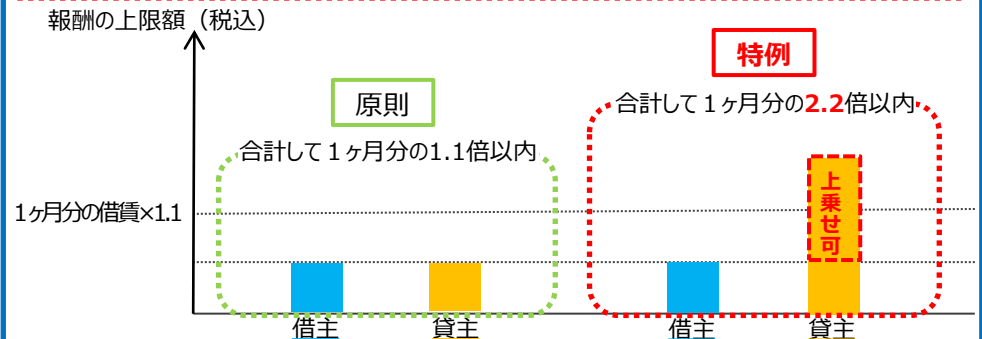
賃貸借取引に係る報酬額

【原則】
 依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、**1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内**

※居住用建物の場合、依頼者の一方から、1ヶ月分の借賃に0.55を乗じた金額以内（媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く）

【長期の空家等の媒介の特例】

長期の空家等（現に**長期間使用されておらず**、又は将来にわたり**使用の見込みがない**宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、**貸主である依頼者から、原則による上限を超えて報酬を受領できる（1ヶ月分の2.2倍が上限）**。



報酬を受ける際の留意点

媒介契約の締結に際し**あらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要がある**ことを「解釈・運用の考え方」（通達）に明記

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)の改正(令和6年7月1日施行)(概要2)

- ◆ 「不動産業による空き家対策推進プログラム」の策定に伴って「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)を改正
- ◆ 新たに講ずる**媒介報酬規制の特例**を解説するほか、**媒介以外の関連業務**に係る記載を充実させ、取組促進を期待

媒介報酬規制の特例

■ 依頼者への説明・合意 (第46条第1項関係)

媒介・代理契約の締結に際し、**あらかじめ**、特例で定める上限の範囲内で、**報酬額について依頼者に説明し、合意**する必要があることに、**特に留意**

■ 特例による報酬算定の考え方 (第46条第1項関係)

特例で定める上限の範囲内で、**媒介に要する費用を勘案して**受領可
「当該媒介に要する費用」に相当する金額を上回る報酬も可

■ 売買・交換特例に係る「低廉な空家等」(第46条第1項関係)

価格800万円以下の宅地・建物について、**使用の状態は不問**

■ 賃貸借特例に係る「長期の空家等」の考え方 (第46条第1項関係)

- ・「**現に長期間にわたって居住・事業等の用途に供されていない**」
⇒ 少なくとも**1年を超える**ような期間にわたり**居住者が不在**となっている戸建の空き家や分譲マンションの空き室
- ・又は「**将来にわたり居住・事業等の用途に供される見込みがない**」
⇒ 相続等により利用されなくなった直後の戸建の空き家や分譲マンションの空き室であって、**今後も所有者等による利用が見込まれないもの**

媒介以外の関連業務

■ 総論 (34条の2関係)

宅建業者や宅建士には、**ノウハウを活かして、空き家等の所有者等のニーズに対応し、媒介業務にとどまらない役割の発揮**が期待される

■ 関連業務の例 (34条の2関係)

①所有者等に対する**助言、総合調整等**の業務

- ◎ 利活用に向けた課題整理
- ◎ 活用方針の提案、収支推計
- ◎ 相続の相談、手続支援
- ◎ 賃貸時の空室対策
- ◎ 境界確定や権利者間協議の支援
- ◎ リフォーム提案
- ◎ 専門職種の紹介
- ◎ 税金に係る情報提供 等

②所有者等から受託して行う**空き家等の管理**業務

- ◎ 除草・通風・通水・清掃
- ◎ 家財の片付け
- ◎ 定期的な点検
- ◎ 郵便物の保管・転送
- ◎ 修繕等の提案 等

■ 報酬の受領 (34条の2関係)

媒介契約との区分を明確にし、媒介契約とは別に、**書面等により締結した契約に基づいて報酬を受ける場合、宅建業法における報酬規制の対象とならない(媒介報酬とは別に報酬を受領できる)**

■ 専任性の考え方 (第31条の3第1項関係)

宅建業を営む事務所で、上記①②の関連業務を行う場合に、**専任の宅建士は、当該関連業務に従事できる**

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額

(昭和四十五年十月二十三日建設省告示第千五百五十二号)
最終改正 令和六年六月二十一日国土交通省告示第九百四十九号

第一 定義

この告示において、「消費税等相当額」とは消費税法（昭和六十三年法律第百八号）第二条第一項第九号に規定する課税資産の譲渡等につき課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額に相当する金額をいう。

第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者（課税事業者（消費税法第五条第一項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）である場合に限る。第三から第五まで、第七から第十まで及び第十一①において同じ。）が宅地又は建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。）は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれが多い価額とする。）を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

二百万円以下の金額	百分の五・五
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・四
四百万円を超える金額	百分の三・三

第三 売買又は交換の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、第二の計算方法により算出した金額の二倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受けるときにおいては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第二の計算方法により算出した金額の二倍を超えてはならない。

第四 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の一月分の一・一倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の〇・五五倍に相当する金額以内とする。

第五 貸借の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、当該宅地又は建物の借賃の一月分の一・一倍に相当する金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が借賃の一月分の一・一倍に相当する金額を超えてはならない。

第六 権利金の授受がある場合の特例

宅地又は建物（居住の用に供する建物を除く。）の賃貸借で権利金（権利金その他いかなる名義をもってするかを問わず、権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。）の授受があるものの代理又は媒介に関して依頼者から受ける報酬の額（当該代理又は媒介に係る消費税等相当額を含む。）については、第四又は第五の規定にかかわらず、当該権利金の額（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとする。）を売買に係る代金の額とみなして、第二又は第三の規定によることができる。

第七 低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例

低廉な空家等（売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれが多い価額とする。）が八百万円以下の金額の宅地又は建物であるときは、これら）の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受ける報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）については、宅地建物取引業者は、第二の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、第二の計算方法

により算出した金額を超えて報酬を受けることができる。この場合において、当該依頼者から受ける報酬の額は三十万円の一・一倍に相当する金額を超えてはならない。

第八 低廉な空家等の売買又は交換の代理における特例

低廉な空家等の売買又は交換の代理については、宅地建物取引業者が依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、第三の規定にかかわらず、第七の規定により算出した金額の二倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受けるときにおいては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第七の規定により算出した金額の二倍を超えてはならない。

第九 長期の空家等の貸借の媒介における特例

長期の空家等（現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、又は将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地又は建物をいう。以下同じ。）の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受ける報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額については、宅地建物取引業者は、第四の規定にかかわらず、当該長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が当該長期の空家等の借賃の一月分の一・一倍（居住の用に供する長期の空家等にあつては、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該借主である依頼者の承諾を得ている場合を除き、〇・五五倍）に相当する金額以内である場合に限り、当該媒介に要する費用を勘案して、第四の規定により算出した金額を超えて、当該長期の空家等の借賃の一月分の二・二倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けることができる。

第十 長期の空家等の貸借の代理における特例

長期の空家等の貸借の代理については、次に掲げる報酬の額（第二号にあつては、その合計額）は、第五の規定にかかわらず、当該長期の空家等の借賃の一月分の二・二倍に相当する金額以内とする。

一 宅地建物取引業者が当該長期の空家等の借主である依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。次号において同じ。）（当該貸借の相手方から報酬を受ける場合を除く。）

二 宅地建物取引業者が当該代理に係る貸借の相手方から報酬を受けるときにおけるその報酬の額と代理の依頼者から受けることのできる報酬の額の合計額（当該長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が当該長期の空家等の借賃の一月分の一・一倍に相当する金額以内である場合に限り。）

第十一 第二から第十までの規定によらない報酬の受領の禁止

① 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第二から第十までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金の相当する額については、この限りでない。

② 消費税法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることができる報酬の額は、第二から第十までの規定に準じて算出した額に百分の百を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

附 則

1 この告示は、昭和四十五年十二月一日から施行する。

2 昭和四十年四月建設省告示第千七百七十四号は、廃止する。

3 宅地又は建物の売買、交換又は貸借の契約でこの告示の施行前に成立したものの代理又は媒介に関して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額については、なお従前の例による。

附 則（平成元年二月十七日建設省告示第二百六十三号）

この告示は、平成元年四月一日から施行する。

附 則（平成九年一月十七日建設省告示第三十七号）

この告示は、平成九年四月一日から施行する。

附 則（平成十六年二月十八日国土交通省告示第百号）

この告示は、平成十六年四月一日から施行する。

附 則（平成二十六年二月二十八日国土交通省告示第百七十二号）

（施行期日）

1 この告示は、平成二十六年四月一日から施行する。

（経過措置）

2 社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成二十四年法律第六十八号）附則第五条第三項の規定により同法による改正前の消費税法第二十九条に規定する税率によることとされる消費税に相当する金額を含む宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額については、なお従前の例による。

附 則（平成二十九年十二月八日国土交通省告示第千五百五十五号）

この告示は、平成三十年一月一日から施行する。

附 則（令和元年八月三〇日国土交通省告示第四百九十三号）
（施行期日）

1 この告示は、令和元年十月一日から施行する。

（経過措置）

2 社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成二十四年法律第六十八号）附則第十六条第一項において読み替えて準用する同法附則第五
条第三項の規定により同法第三条の規定による改正前の消費税法（昭和六十三年法律第八号）第二十
九条に規定する税率によることとされる消費税に相当する金額を含む宅地又は建物の売買、交換又は
貸借の代理又は媒介に関して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額については、なお従前
の例による。

附 則（令和六年六月二十一日国土交通省告示第九百四十九号）
この告示は、令和六年七月一日から施行する。

改正後

第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者（課税事業者（消費税法第五条第一項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）である場合に限る。第三から第五まで、第七から第十まで及び第十一①において同じ。）が宅地又は建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。）は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。）を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

二百万円以下の金額	百分の五・五
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・四
四百万円を超える金額	百分の三・三

第七 低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例

低廉な空家等（売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。）が八百万円以下の金額の宅地又は建

改正前

第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者（課税事業者（消費税法第五条第一項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）である場合に限る。第三から第五まで、第七、第八及び第九①において同じ。）が宅地又は建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。）は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。）を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

二百万円以下の金額	百分の五・五
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・四
四百万円を超える金額	百分の三・三

第七 空家等の売買又は交換の媒介における特例

低廉な空家等（売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。）が四百万円以下の金額の宅地又は建

物をいう。以下同じ。)の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受ける報酬の額(当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)については、宅地建物取引業者は、第二の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受けることができる。この場合において、当該依頼者から受ける報酬の額は三十万円の一・一倍に相当する金額を超えてはならない。

第八 低廉な空家等の売買又は交換の代理における特例

低廉な空家等の売買又は交換の代理については、宅地建物取引業者が依頼者から受けることのできる報酬の額(当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)は、第三の規定にかかわらず、第七の規定により算出した金額の二倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第七の規定により算出した金額の二倍を超えてはならない。

第九 長期の空家等の貸借の媒介における特例

長期の空家等(現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、又は将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地又は建物をいう。以下同じ。)の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受ける報酬の額(当該

物をいう。以下「空家等」という。)の売買又は交換の媒介であつて、通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の媒介に関して依頼者(空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。)から受けることのできる報酬の額(当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)は、第二の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と当該現地調査等に要する費用に相当する額を合計した金額以内とする。この場合において、当該依頼者から受ける報酬の額は十八万円の一・一倍に相当する金額を超えてはならない。

第八 空家等の売買又は交換の代理における特例

空家等の売買又は交換の代理であつて、通常の売買又は交換の代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の代理に関して依頼者(空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。)から受けることのできる報酬の額(当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)は、第三の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と第七の規定により算出した金額を合計した金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第二の計算方法により算出した金額と第七の規定により算出した金額を合計した金額を超えてはならない。

(新設)

媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額については、宅地建物取引業者は、第四の規定にかかわらず、当該長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が当該長期の空家等の借賃の一月分の一・一倍（居住の用に供する長期の空家等にあつては、当該媒介の依頼を受けるに当たつて当該借主である依頼者の承諾を得ている場合を除き、〇・五五倍）に相当する金額以内である場合に限り、当該媒介に要する費用を勘案して、第四の規定により算出した金額を超えて、当該長期の空家等の借賃の一月分の二・二倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けることができる。

第十 長期の空家等の貸借の代理における特例

長期の空家等の貸借の代理については、次に掲げる報酬の額（第二号にあつては、その合計額）は、第五の規定にかかわらず、当該長期の空家等の借賃の一月分の二・二倍に相当する金額以内とする。

- 一 宅地建物取引業者が当該長期の空家等の貸主である依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。次号において同じ。）（当該貸借の相手方から報酬を受ける場合を除く。）
- 二 宅地建物取引業者が当該代理に係る貸借の相手方から報酬を受ける場合におけるその報酬の額と代理の依頼者から受けることのできる報酬の額の合計額（当該長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が当該長期の空家等の借賃の一月分の一・一倍に相当する金額以内である場合に限る。）

第十一 第二から第十までの規定によらない報酬の受領の禁止

① 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第二から第十までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によつて行う広告

（新設）

第九 第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止

① 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第二から第八までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によつて行う広告

の料金に相当する額については、この限りでない。
② 消費税法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることができる報酬の額は、第二から第十までの規定に準じて算出した額に百分の百を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

の料金に相当する額については、この限りでない。
② 消費税法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることができる報酬の額は、第二から第八までの規定に準じて算出した額に百分の百を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

附 則

この告示は、令和六年七月一日から施行する。

改 正 案	現 行
<p>第31条の3第1項関係</p> <p>1・2 （略）</p> <p>3 「専任の宅地建物取引士」の専任性について</p> <p>「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含む。）して、専ら当該事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。</p> <p>また、同様に、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、ITの活用等により、同一の宅地建物取引業者の他の事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事することは差し支えないが、この場合において、当該他の事務所における専任の宅地建物取引士を兼ねることができるわけではないことに留意すること。</p> <p>さらに、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅地建物取引業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。</p> <p>なお、宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第6</p>	<p>第31条の3第1項関係</p> <p>1・2 （略）</p> <p>3 「専任の宅地建物取引士」の専任性について</p> <p>「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含む。）して、専ら当該事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。</p> <p>また、同様に、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、ITの活用等により、同一の宅地建物取引業者の他の事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事することは差し支えないが、この場合において、当該他の事務所における専任の宅地建物取引士を兼ねることができるわけではないことに留意すること。</p> <p>さらに、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅地建物取引業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。</p> <p>なお、宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第6</p>

0号) 第12条第1項の規定により選任される業務管理者を兼務している場合において、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することや、宅地建物取引業を営む事務所が「第34条の2関係11」に従って媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合において、当該事務所における専任の宅地建物取引士が、当該業務に従事することは差し支えない。

第34条の2関係

(略)

1～10 (略)

11 媒介業務以外の不動産取引に関連する業務との関係について

宅地建物取引業者に対しては、媒介業務のみならず、金融機関、司法書士、土壤汚染調査機関等の不動産取引に関連する他の多くの専門家と協働する中で、消費者の意向を踏まえながら、不動産取引について全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されている。また、宅地建物取引業者自らも積極的に媒介業務以外の不動産取引に関連する業務（以下「媒介以外の関連業務」という。）の提供に努めることが期待されている。

特に、近年では空き家・空き室等の増加が大きな課題となっているところであり、不動産取引や不動産の利活用の専門家である宅地建物取引業者や宅地建物取引士に対しては、その有するノウハウを活かして、空き家・空き室等の所有者等のニーズに対応し、媒介業務にとどまらない役割を發揮することが強く期待されている。

具体的には、次のような業務について、宅地建物取引業者自らが積極的に取り組むことが考えられる。

- ・ 空き家・空き室等の利活用等に係る課題の整理や、空き家・空き室等の相続等の権利関係への助言、空き家・空き室等の利活用の方針の提案など、媒介業務に先立って、又は媒介業務とは別に、空き家・空き室等の所有者等に対して行われる助言、総合調整等の業務
- ・ 空き家・空き室等の遠隔地に居住していること等により自ら適切に

0号) 第12条第1項の規定により選任される業務管理者を兼務している場合については、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えない。

第34条の2関係

(略)

1～10 (略)

11 不動産取引に関連する他の業務との関係について

宅地建物取引業者に対しては、媒介業務のみならず、金融機関、司法書士、土壤汚染調査機関等の不動産取引に関連する他の多くの専門家と協働する中で、消費者の意向を踏まえながら、不動産取引について全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されている。また、宅地建物取引業者自らも積極的に媒介業務以外の不動産取引に関連する業務の提供に努めることが期待されている。

空き家・空き室等の管理を行うことが困難である等のニーズに対応して、所有者等から受託して行う空き家・空き室等の管理業務

そのうえで、宅地建物取引業者自らが媒介以外の関連業務を行う場合には、上記のような業務又はいわゆる不動産コンサルティング業務を行う場合を含め、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面等により契約を締結し、成果物がある場合には書面で交付等すること。

なお、これらの媒介以外の関連業務について、媒介契約との区分を明確にし、媒介契約とは別に、書面等により締結した契約に基づいて報酬を受けることは、「法第46条第1項関係6」に定めるとおり、法第46条第2項の規定による報酬の制限に違反するものではない。

第46条第1項関係

1 告示の運用について（昭和45年建設省告示第1552号関係）

(1)～(5) (略)

(6) 告示第七（低廉な空家等の売買又は交換の媒介における特例）関係

① この規定は、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の媒介に関して受けることのできる報酬額の特例として、低廉な空家等の売買又は交換の媒介については、告示第二の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、告示第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受けることができることを定めているものである。

② 「低廉な空家等」とは、売買に係る代金の額又は交換に係る宅地又は建物の価額が800万円以下の金額の宅地又は建物をいい、当該宅地又は建物の使用の状態を問わない。

③ 「当該媒介に要する費用」とは、人件費等を含むものであり、

なお、宅地建物取引業者自らが媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面等により契約を締結すること。

特に、宅地建物取引業者が不動産コンサルティング業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で契約を締結し、成果物は書面で交付等すること。

第46条第1項関係

1 告示の運用について（昭和45年建設省告示第1552号関係）

(1)～(5) (略)

(6) 告示第七（空家等の売買又は交換の媒介における特例）関係

① この規定は、宅地建物取引業者が宅地若しくは建物の売買又は交換の媒介に関して受けることのできる報酬額の特例として、空家等の売買又は交換の媒介であって、通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、告示第二の規定にかかわらず、告示第二の計算方法により算出した金額と当該費用に相当する額を合計した金額以内で報酬を受けることができることを定めているものである。

② この規定に基づき宅地建物取引業者が受けることのできる報酬は、空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から受けるものに限られ、当該空家等の買主又は交換の相手方から受ける報酬については、告示第二の計算方法による。

③ 「当該現地調査等に要する費用に相当する額」とは、人件費等

「費用を勘案して」とは、報酬額の算出に当たって、取引の態様や難易度等に応じて当該媒介業務に要すると見込まれる費用の水準や多寡を考慮することを求めるものであって、当該費用に相当する金額を上回る報酬を受けることを禁ずる趣旨のものではない

④ 宅地建物取引業者は、この規定に基づき告示第二の計算方法により算出した金額を超えて報酬を受ける場合には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意すること。

(7) 告示第八（低廉な空家等の売買又は交換の代理における特例）関係

① この規定は、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬額の特例として、低廉な空家等の売買又は交換の代理については、告示第三の規定にかかわらず、告示第七の規定により算出した金額の2倍以内で報酬を受けることができることを定めているものである。

② 宅地建物取引業者は、この規定に基づき報酬を受ける場合には、代理契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意すること。

(8) 告示第九（長期の空家等の貸借の媒介における特例）関係

① この規定は、宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して受けることのできる報酬額の特例として、長期の空家等の貸借の媒介については、告示第四の規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、告示第四の規定により算出した金額を超えて、依頼者の双方から受ける報酬の額の合計額が借賃の1月分の2.2倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けるこ

を含むものであり、宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に際し、あらかじめ報酬額について空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に対して説明し、両者間で合意する必要がある。

(新設)

(7) 告示第八（空家等の売買又は交換の代理における特例）関係

① この規定は、宅地建物取引業者が宅地若しくは建物の売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬額の特例として、空家等の売買又は交換の代理であって、通常の売買又は交換の代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、告示第三の規定にかかわらず、告示第二の計算方法により算出した金額と告示第七の規定により算出した金額を合計した金額以内で報酬を受けることができることを定めているものである。

② この規定に基づき宅地建物取引業者が受けることのできる報酬は、空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から受けるものに限られ、当該空家等の買主又は交換の相手方から受ける報酬については、告示第三の規定による。

(新設)

とができることを定めているものである。

また、この規定は、長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬の額が、告示第四の規定による通常の上限の範囲内（借賃の1月分の1.1倍（居住用にあつては、媒介の依頼を受けるに当たって当該借主である依頼者の承諾を得ている場合を除き、0.55倍）に相当する金額以内）である場合に限り、適用されるものであることから、この規定に基づき宅地建物取引業者が通常の上限を超えて依頼者から受けることのできる報酬は、長期の空家等の貸主である依頼者から受けるものに限られる。

② 「長期の空家等」とは、宅地建物取引業者が貸主である依頼者から媒介の依頼を受ける時点において「現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されていないこと」又は「将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがないこと」のいずれかに該当する宅地又は建物をいい、例えば、前者については、少なくとも1年を超えるような期間にわたり居住者が不在となっている戸建の空き家や分譲マンションの空き室、後者については、相続等により利用されなくなった直後の戸建の空き家や分譲マンションの空き室であつて今後も所有者等による利用が見込まれないものなどが考えられる。なお、入居者の募集を行っている賃貸集合住宅の空き室については、事業の用に供されているものと解されることから、長期の空家等には該当しない。

③ 宅地建物取引業者は、この規定に基づき告示第四の規定により算出した金額を超えて報酬を受けるときには、媒介契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意すること。

(9) 告示第十（長期の空家等の貸借の代理における特例）関係

（新設）

① この規定は、宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して受けることのできる報酬額の特例として、長期の空家等の

貸借の代理については、告示第五の規定にかかわらず、次のとおり報酬を受けることができることを定めているものである。

・長期の空家等の貸主である依頼者から、借賃の1月分の2.2倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けることができること（当該貸借の相手方である借主から報酬を受ける場合を除く。）。なお、長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬については、告示第五の規定により、借賃の1月分の1.1倍に相当する金額を超えてはならない。

・当該代理に係る貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が借賃の1月分の2.2倍に相当する金額を超えない範囲内で報酬を受けることができること。この規定は、長期の空家等の借主である依頼者から受ける報酬については、その額が告示第五の規定による通常の上限の範囲内（借賃の1月分の1.1倍に相当する金額以内）である場合に限り、適用されるものである。なお、当該代理に係る貸借の相手方である借主から媒介に関して報酬を受ける場合、その額は借賃の1月分の1.1倍（居住用にあつては、媒介の依頼を受けるに当たって当該借主の承諾を得ている場合を除き、0.55倍）に相当する金額以内である必要がある。

② 宅地建物取引業者は、この規定に基づき報酬を受ける場合には、代理契約の締結に際しあらかじめ、この規定に定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意すること。

(10) 告示第十一（告示第二から第十までの規定によらない報酬の受領の禁止）関係

① 宅地建物取引業者は、告示第二から第十までの規定によるほかは依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。したがって、告示第二から第十までの規定による報酬及び依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当

(8) 告示第九（告示第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止）関係

① 宅地建物取引業者は、告示第二から第八までの規定によるほかは依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。したがって、告示第二から第八までの規定による報酬及び依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当

する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金に相当する額の報酬を受領することはできない。

② (略)

2 複数の宅地建物取引業者が介在する媒介について

(1) 複数の宅地建物取引業者が一個の宅地又は建物の売買又は交換（以下「一個の売買等」という。）の媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が依頼者の一方から受領する報酬額の総額が告示第二の計算方法により算出した金額以内（告示第七の規定に基づき報酬を受ける場合にあつては、依頼者の一方から受領する報酬額の総額が告示第七の規定により算出した金額以内）でなければならない。

(2) 複数の宅地建物取引業者が一個の売買等の代理又は代理及び媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が受領する報酬額の総額が告示第二の計算方法により算出した金額の2倍以内（告示第八の規定に基づき報酬を受ける場合にあつては、告示第八の規定により算出した金額以内）でなければならない。

3・4 (略)

5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について

免税事業者については、報酬告示第二から第十までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であつて、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額（以下「消費税等相当額」という。）を含むものをいう。）に110分の100を乗じて得た額（以下「税抜金額」という。）に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の0.04倍を限度とする。

なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであつて、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。

する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金に相当する額の報酬を受領することはできない。

② (略)

2 複数の宅地建物取引業者が介在する媒介について

(1) 複数の宅地建物取引業者が一個の宅地又は建物の売買又は交換（以下「一個の売買等」という。）の媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が依頼者の一方から受領する報酬額の総額が告示第二の計算方法により算出した金額以内（告示第七の規定に基づき空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から報酬を受ける場合にあつては、当該依頼者から受領する報酬額の総額が告示第七の規定により算出した金額以内）でなければならない。

(2) 複数の宅地建物取引業者が一個の売買等の代理又は代理及び媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が受領する報酬額の総額が告示第二の計算方法により算出した金額の2倍以内（告示第八の規定に基づき空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から報酬を受ける場合にあつては、告示第八の規定により算出した金額以内）でなければならない。

3・4 (略)

5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について

免税事業者については、報酬告示第二から第八までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であつて、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額（以下「消費税等相当額」という。）を含むものをいう。）に110分の100を乗じて得た額（以下「税抜金額」という。）に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の0.04倍を限度とする。

なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであつて、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。

6 媒介業務以外の不動産取引に関連する業務に係る報酬について

宅地建物取引業者が、「第34条の2関係11」に従って、空き家・空き室等の所有者等のニーズに対応して行う業務又はいわゆる不動産コンサルティング業務など、媒介以外の関連業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該媒介以外の関連業務に係る報酬を受けることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること。

6 不動産取引に関連する他の業務に係る報酬について

宅地建物取引業者が、「第34条の2関係11」に従って、媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること。